

Grotendeels gemoderniseerde
woning met garage

FRANK
SWEEGERS
MAKELAARDIJ



TE KOOP:
Deken Dr. Dirckxweg 10

4854 AB Bavel

€ 799.000,- k.k.

Overdracht

Vraagprijs € 799.000 k.k.
Aanvaarding in overleg

Bouw

Type object vrijstaande woning
Bouwperiode 1972
Dakbedekking pannen
Voorzieningen TV kabel, buitenzonwering, rookkanaal, dakraam
Isolatievormen dakisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 450 m²
Gebruiksoppervlakte wonen 176 m²
Inhoud 530 m³
Oppervlakte externe bergruimte 44 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3
Aantal kamers 5
Aantal slaapkamers 4

Locatie

Ligging aan rustige weg, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Type tuin tuin rondom
Oriëntering noordwest
Heeft een achterom ja
Staat verzorgd

Energieverbruik

Energielabel C
Verwarmingssysteem c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
CV-ketel Nefit 2020
Berging vrijstaand steen
Voorzieningen elektra
Heeft een garage vrijstaand steen
Voorzieningen elektra, elektrische deur, water
Parkeerfaciliteiten op eigen terrein, openbaar parkeren



Beschrijving

Bent u op zoek naar een grotendeels gemoderniseerd, uitgebouwd vrijstaand woonhuis (ca. 176 m²), met een multifunctionele garage, een luxe wasruimte en hobbyruimte, op gewilde locatie en nabij de sfeervolle dorpskern gelegen? Plan dan een bezichtiging in!

Bouwjaar: ca. 1972.

Perceel: ca. 450 m².

Energie label: C.

Indeling: een royale entree/hal met een modern vrijhangend toilet, een gezellige L-vormige living en een dichte, eigentijdse inbouwkeuken.

1e verd.: een overloop, 3 volwaardige slaapkamers en een moderne badkamer.

2e verd.: een vaste trap naar een riante overloop (mogelijk extra werkhoek) en een 4e slaapkamer met een groot dakvenster.

Volgens opgave zijn in 2019 het zadeldak geïsoleerd en de meeste ruiten vervangen naar HR ++ glas. Verder zijn de groepenkast en de C.V. combiketel in 2020 vernieuwd. Er zijn 21 zonnepanelen gelegd met ca. 6000 kW aan opbrengst! In 2022 hebben de eigenaren een hoog rendement houtkachel laten installeren en is het pand in 2021 en 2023 geheel geschilderd.

Dit pand is ook uitermate geschikt voor bijv. een kantoor-/praktijk-/hobbyruimte aan huis. Voor de juiste bestemmingsmogelijkheden verwijzen wij u naar het Stadskantoor Breda.

Een bouwkundige keuring is nimmer een probleem. Inruil eigen woning is bespreekbaar.



Begane grond

Royale entree/hal met veel glas, een praktische schuifkastenwand, een uitgebreide meterkast (met voorbereiding laadpaal) en een speelse bordestrap. Vanuit de hal zijn het moderne, vrijhangend toilet met een design hoekfonteinje en de L-vormige living toegankelijk.

De sfeervolle, L-vormige living, ca. 3.93/7.56x7.96 m, heeft een duurzame betonvloer met een eigentijdse pvc vloer, gestucte plafonds met sierlijsten & een rail ophangstelsel, een zandstenen schouw met een hoog rendement houtaard (2022), inbouwspotjes, diverse forse raampartijen en staat in semi-open verbinding met de aangrenzende eet-/tuinkamer.

Door de goed geplaatste raampartijen komt er veel natuurlijk daglicht binnen en is er tevens prettig tuincontact. Dit geldt overigens voor de gehele woning. Een verbindingsdeur geeft toegang tot de dichte, ruime woon-/leefkeuken.

De halfopen tuinkamer, ca. 4.25x4.26 m, heeft een verrassende zij-erker, openslaande tuindeuren en grenst aan de zonnige achtertuin. De luxe, moderne inbouwkeuken ligt eveneens aan de achterzijde, heeft een zij- & achtergevelraam en een loopdeur naar de vrije achtertuin. De eigentijdse, U-vormige inbouwwoonkeuken, ca. 3.59x3.91 m, heeft een schitterend granieten aanrechtblad, is uitgerust met een Quooker, een afzuigkap, een inductiekookplaat, oven, vaatwasmachine, koelkast en een rvs combimagnetron.

Op de begane grond ligt hoofdzakelijk een moderne pvc vloer (ca. 2021), de wanden en de plafonds zijn fijn gestuct. Zowel de tuinkamer, de woonkeuken alsmede de badkamer hebben vloerverwarming.



























Eerste verdieping

Aan de speelse overloop (geheel houtenvloer) met 3 hoog geplaatste kleinere ramen grenzen de 3 volwaardige slaapkamers en de eigentijdse badkamer.

De afmetingen van de 3 ruime slaapkamers zijn:
Slaapkamer 1: ca. 2.62 x 2.75/3.90 m, met een speelse nis.

Slaapkamer 2: ca. 3.53x3.93 m, heeft een loopdeur naar het platte dak en inbouwspotjes.

Slaapkamer 3: ca. 3.91x4.31 m, heeft een ruime functionele achtdeurs kastenwand en inbouwspotjes.

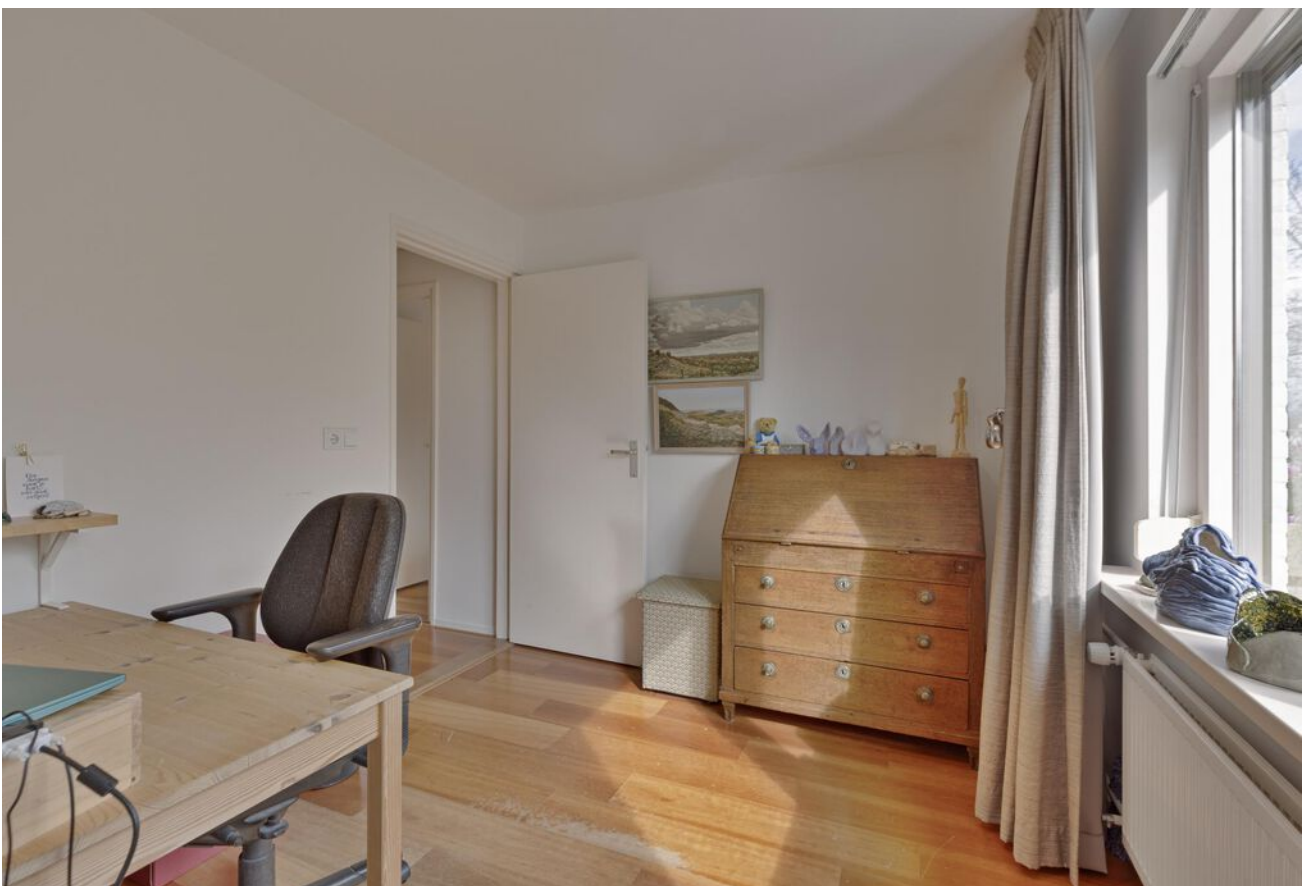
Slaapkamers 1 & 3 liggen aan de voorzijde en slaapkamer 2 ligt aan de achterzijde.

De moderne badkamer, ca. 2.88x2.19/3.76 m, met een zijgevelraam, inbouwspotjes, mechanische ventilatie en een designradiator is voorzien van een separate, handige inloopdouche met luxe inbouwkransen, een ligbad, een vrijhangend toilet en een wastafelmeubel.

Op deze verdieping ligt overwegend een laminaatvloer, de wanden en de plafonds van de 3 slaapkamers alsmede de badkamer zijn fijn gestuct.













Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Tweede verdieping

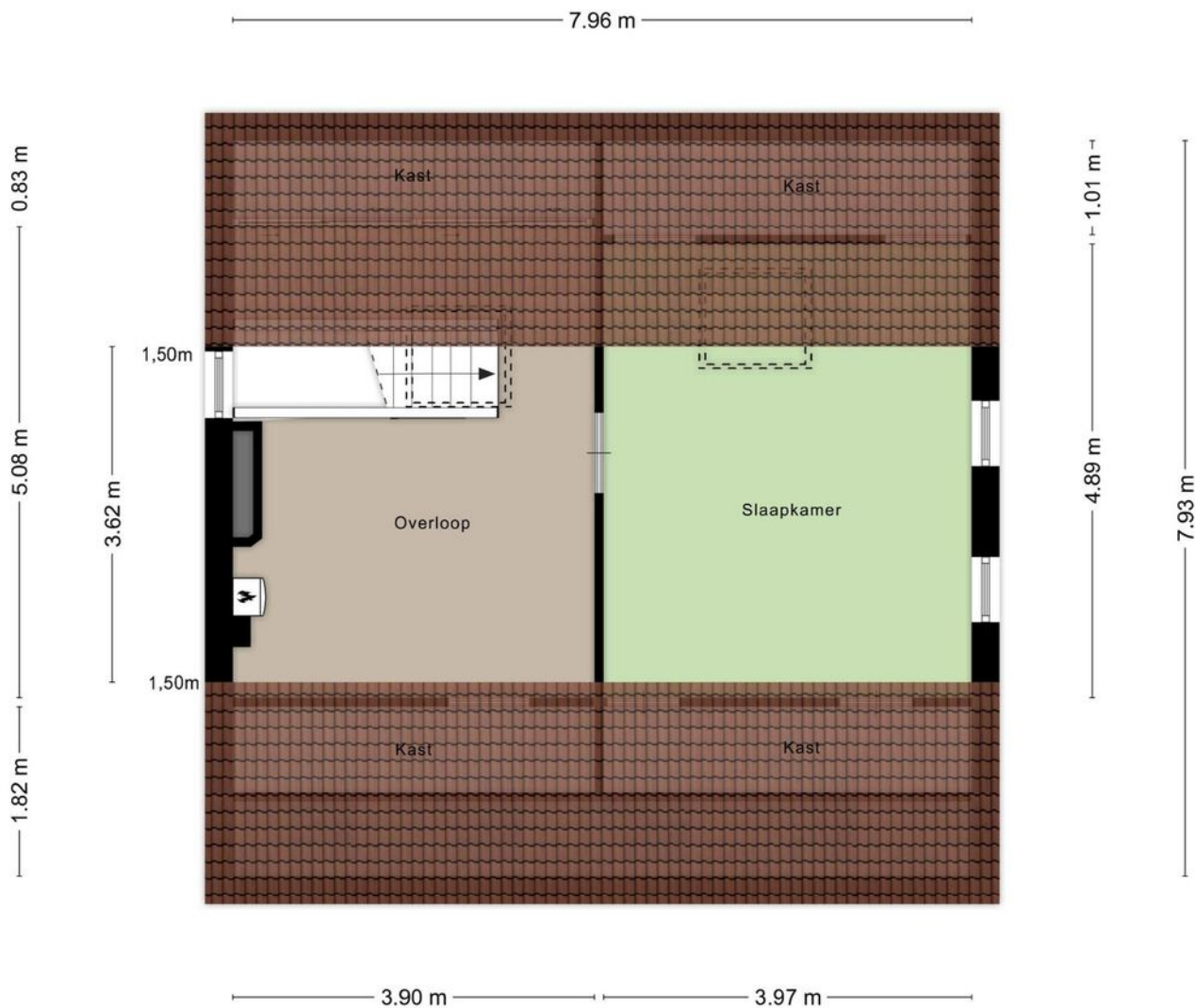
De 2e verdieping is middels een vaste trap te bereiken en bestaat uit een royale overloop en een riante slaapkamer. De overloop, ca. 3.56x3.87 m, met een nokhoogte van ca. 2.89 m, heeft een zijgevelraam, een groot Velux dakvenster, een opstelplaats voor de Nefit C.V. combiketel, ca. 2020, en handige berguimtes in de knieschotten voor & achter.

Het creëren van een extra werk-/speelhoek is zondermeer mogelijk.

De 4e slaapkamer, ca. 3.90x3.92 m, heeft een groot dakvenster, 2 zijgevelramen en praktische berguimte in de knieschotten zowel aan de voor- als achterzijde.







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Tuin & locatie

Het traditioneel gebouwde, keurig onderhouden vrijstaande woonhuis (riant uitgebouwd), met een multifunctionele garage, een luxe bij-/waskeuken en een hobbyruimte, wordt omgeven door een eigen tuin.

De garage, ca. 3.57x5.81 m, is in spouwmuren gebouwd, heeft een zijgevelraam, een luxe sectionale garagedeur met een handige "liftboy" en een verbindingsdeur naar de luxe bij-/waskeuken.

Deze eigentijdse bijkeuken, ca. 2.00x3.58 m, heeft een zijgevelraam, inbouwspotjes, een nette U-vormige inbouwkeuken met een spoelbak en een vriezer (7 ladens) en een handige verhoging voor een losse wasmachine & droger (naast elkaar - spaart de rug).

Voor de garage beschikt de woning zelfs over riante oprit, ca. 16.80 m diep, met een klassieke bestrating. Indien gewenst kunt u makkelijk 3 auto's achter elkaar zetten.

De voortuin zorgt voor extra privacy in de woning en maakt het brede straatbeeld beduidend fraaier. Middels een afsluitbare poort is de aantrekkelijke achtertuin te bereiken. Deze vrije achtertuin ligt perfect op het noordwesten, ca. 10.03 m diep & ca. 10.90 m breed. Het aangrenzende zonneterras, ca. 3.35x10.30 m (breed) ligt aan de achtergevel en biedt voldoende privacy.



Door deze ligging kunt u altijd zelf kiezen voor volop genieten van de zon of een schaduwrijke plek opzoeken. De tuinen lopen naadloos in elkaar over. Aan de achterzijde van de bijkeuken ligt de hobbyruimte annex berging. Deze stenen berging, ca. 3.64x4.40 m, is ook met spouwmuren gebouwd, heeft een lichtkoepel, een wateraansluiting en elektra.

De woning ligt nabij de gezellige dorpskern. Scholen, openbaar vervoer, winkels, speel-/sportmogelijkheden en de natuur zijn op korte afstand aanwezig. De woonomgeving is hierdoor (ook) ideaal voor gezinnen met kinderen.

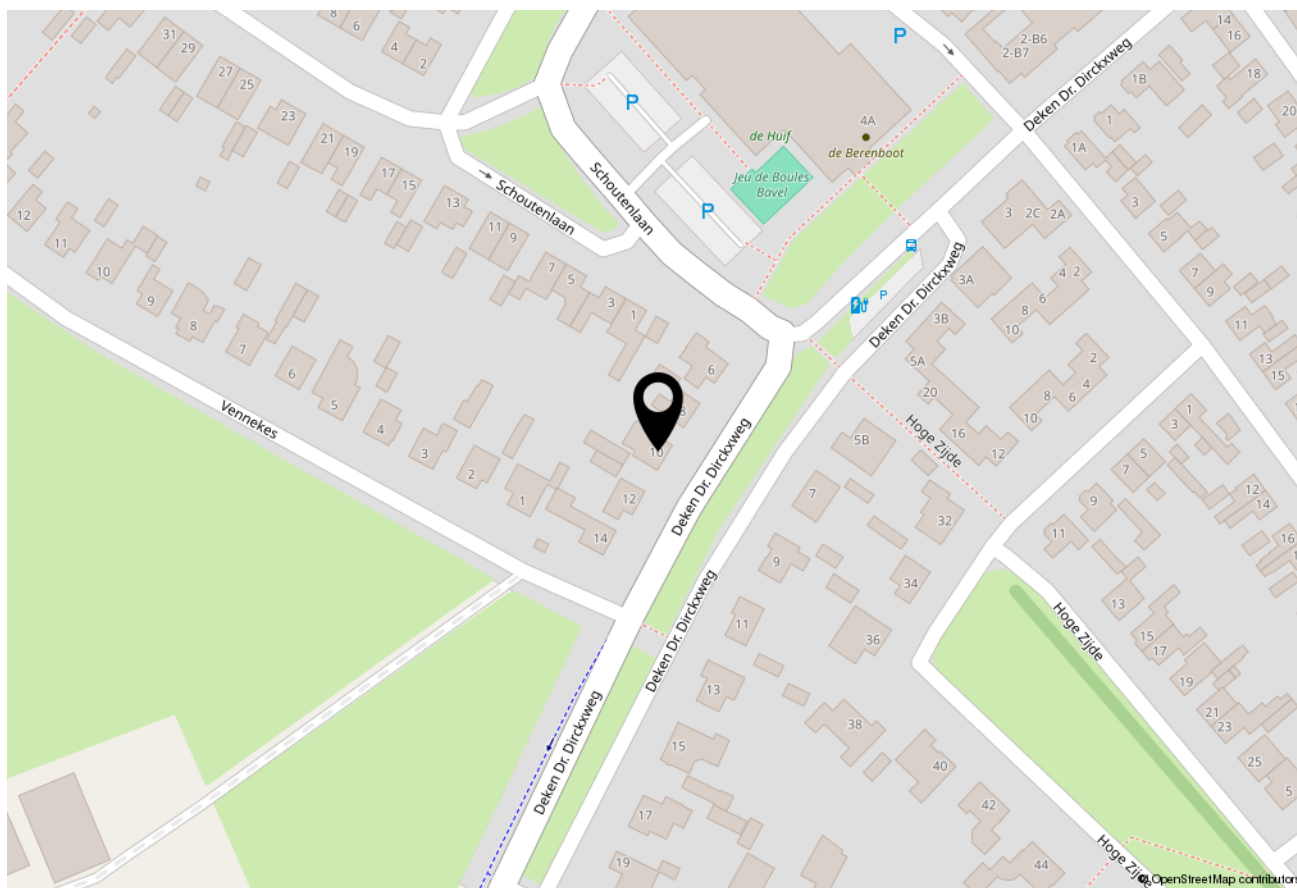
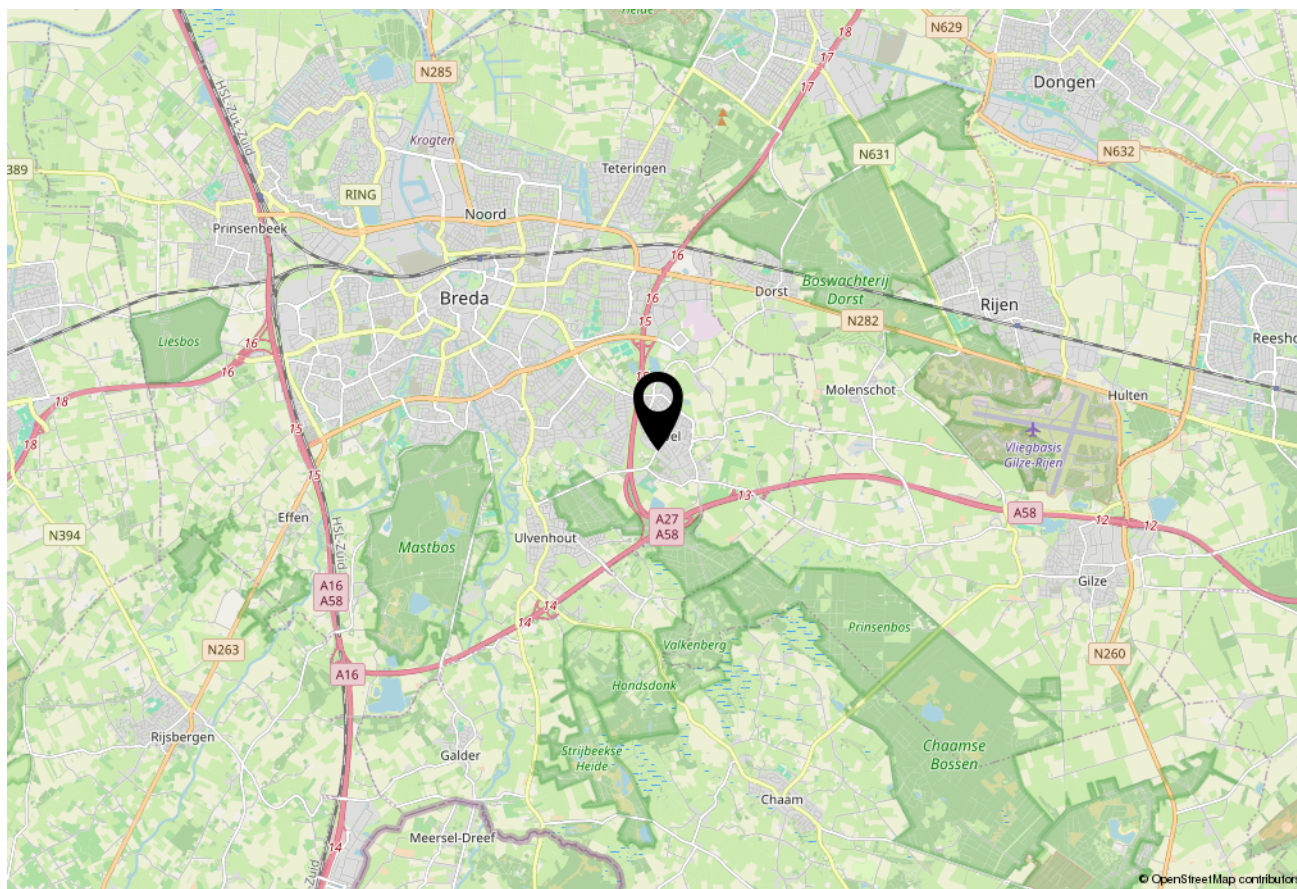
De verbindingen naar Breda (zoals snelfietspaden) en de aansluitingen op het centrale wegennet zijn zonder meer goed. Bavel is een dorp met een uitstekend woon-/leefklimaat voor jong en oud.













Deze informatie is geheel vrijblijvend en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Frank Sweegers Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Dat geldt ook ter zake van alle vermelde metingen.



Frank Sweegers Makelaardij

Ginnekenweg 236
4835 NJ Breda

T. 076 560 04 04

E. info@frankswegersmakelaardij.nl

